

Esperanza Molis Molis pactaron la aportación onerosa a la sociedad de gananciales de su matrimonio a cambio de un crédito, a rembolsar por el valor actualizado de la aportación al liquidar por cualquier causa aquella, de una finca propiedad del primero. La finca, según manifestación de los otorgantes no constaba inscrita en el Registro de la Propiedad solicitando su inmatriculación conforme a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sustentado lo manifestado con la información registral obtenida con fecha 17 de diciembre anterior que se incorporaba a la matriz.

## II

Presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga copia de dicha escritura fue calificada con la siguiente nota: «Hechos: El precedente documento con fecha de hoy ha sido calificado, encontrándose defectos subsanables que impiden su inscripción lo que se justifica en el apartado siguiente: Fundamentos de Derecho: Existir dudas fundadas acerca de la identidad de la finca cuya inmatriculación se pretende, toda vez que la misma puede formar parte de otra ya inscrita en este Registro, bajo el número 9.763, al Tomo 327, Libro 188 de Vélez-Málaga, folio 248, inscripción 9.ª a favor Don José y Don Antonio Pardo Molina, situada en el pago o paraje de Real Bajo, término municipal de Vélez-Málaga. Artículo 205 de la Ley Hipotecaria, 298, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario. Como consecuencia de ello y vistos los artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se suspende la inscripción del mismo. Recursos: Contra esta calificación podrá interponer recurso en el plazo de un mes contado desde su notificación ante este Registro y para la Dirección General de los Registros y del Notariado. Asimismo podrá presentarse el recurso en las oficinas a que se refiere el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, y podrá hacer uso del derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1.093/2.003 de 1 de agosto. Notificación: Que se hace conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Se acompaña escritura de compraventa otorgada el 31 de mayo de 1.990, ante el Notario de esta ciudad Don José Joaquín Jofré Laroque, y una escritura de aclaración y rectificación otorgada en Torre del Mar, el 26 de abril de 2004, ante el Notario de esta ciudad Doña María S. Barbe García. Vélez-Málaga, a tres de junio del año dos mil cuatro. El Registrador». Sigue la firma.

## III

Doña Esperanza Molis Molis interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación alegando: que en su momento por el Notario autorizante se solicitó nota simple informativa sobre «Parcela de terreno sito en calle Bellavista número 160 D, término municipal de Vélez Málaga» y por el Registro se expidió haciendo constar: «Habiendo examinado los Libros de este Registro de la Propiedad, número dos de Vélez Málaga, en relación a sus índices, no aparecen bienes inscritos a nombre de D. Rafael Ch. J., D.N.I. 52582765-G, ni a favor de ningún titular registral con la siguiente descripción: Parcela de terreno solar sito en calle Bellavista número 160 D, término municipal de Vélez Málaga». A pesar del contenido de dicha nota en el momento de calificar el título sujeto a inscripción se suspende ésta por existir dudas sobre la identidad de la finca en cuanto puede formar parte de otra; que este cambio de criterio del Registrador es motivo de perjuicios irreparables a la recurrente que ha actuado de buena fe, amparándose en la publicidad del Registro y en concreto en la información registral amparada por el artículo 222 de la Ley Hipotecaria.

## IV

La Registradora informó, por su parte, manteniendo su calificación, que la finca tal como se describía en la solicitud de información registral no aparecía inscrita a nombre del transmitente ni de otra persona; que no ha existido cambio de criterio sino que presentada la escritura calificada y la vista de la descripción total de la finca que se pretendía inmatricular, especialmente atendidos sus linderos, no incluidos en la solicitud de información; y que la vía a seguir es la de los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 de la Ley Hipotecaria, 300 y 306 de su Reglamento y las Resoluciones de 2 de julio de 1980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000 y 11 de febrero de 2004.

1. Difícilmente el problema que ha dado lugar al presente recurso, la duda sobre la identidad entre la finca cuya inmatriculación se pretende y otra mayor de la que pudiera firmar parte y que aparece inscrita, pudo evitarse a la vista de lo escueto de la solicitud de información registral

previa, que tan solo la identificaba por su número en una vía pública, cuando la identificación de las fincas en el Registro se hace, además, por otra serie de datos, entre los que son esenciales la superficie y los linderos y que, lógicamente, deben constar en la petición de publicidad y cuya falta es motivo suficiente para devolverla (cfr. artículos 175.3 del Reglamento Notarial y 341 del Hipotecario).

2. Pero al margen ya de que carezca de base, por las razones expuestas, toda la argumentación de la recurrente centrada en un pretendido e injustificado cambio de criterio por parte de la registradora, la cuestión planteada, por su propia naturaleza, es más de hecho que jurídica, pues se trata en definitiva de desvanecer la duda sobre si la finca a inmatricular figura ya inscrita, sea de forma independiente o como parte de otra que lo esté, circunstancia que excluiría la posibilidad de su nueva inmatriculación (cfr. artículo 199 de la Ley Hipotecaria), para lo que se precisan unas comprobaciones y, en su caso, audiencia a los posibles afectados imposibles de desarrollarse en el marco del recurso gubernativo.

3. Es por ello que la solución a tal cuestión tiene su propio y específico cauce a través del procedimiento previsto específicamente para ella en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, al que remite para las inmatriculaciones en virtud de título público el 300, y al que, en su caso habrá de acudir la aquí recurrente como tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 2 de julio de 1980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000 y 11 de febrero de 2004).

Esta Dirección General ha acordado declarar no susceptible de recurso gubernativo la cuestión planteada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de noviembre de 2004.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2.

## 46

*RESOLUCIÓN de 24 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Fuenlabrada, don Agustín Rodríguez García, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cebreros, doña María-Belén Martínez Gutiérrez, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y partición de herencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Fuenlabrada, don Agustín Rodríguez García, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cebreros, doña María-Belén Martínez Gutiérrez, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y partición de herencia.

### Hechos

#### I

El 31 de julio de 2003, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Fuenlabrada, D. Agustín Rodríguez García, se liquidó la sociedad de gananciales y partición de la herencia de D. Luis T. A.

#### II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Cebreros fue calificada con la siguiente nota: «Prevía calificación registral, conforme al Art. 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, he inscrito a favor de Adela F. H. y de sus hijos, doña María Jesús y don Luis Fernando T. F., en la proporción que consta en el título, con carácter privativo, por título de herencia, el dominio sobre dos terceras partes indivisas de la/s fincas comprendida/s en la presente escritura bajo el n.º 4, radicando en la demarcación de este Registro, inscrita/s donde indica el cajetín puesto al margen de la descripción de la/s misma/s; cuyo estado de cargas figura en nota simple que se acompaña. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido nota de afección fiscal por 5 años. Desde este momento la Ley presume, a todos los efectos, que el derecho inscrito existe y pertenece a su/s titular/es en la forma determinada por el asiento practi-

cado, encontrándose bajo la salvaguardia de los Tribunales. Conforme al Art. 19 bis, párrafo 2º de la Ley Hipotecaria se extiende la siguiente nota de calificación: Suspensión de la inscripción del precedente documento, protocolo nº 2276/2003 del Notario don Agustín Rodríguez García, presentado bajo el asiento 635 del Diario 58, en cuanto a 1/3 parte indivisa en nuda propiedad de la finca descrita bajo el nº 4, radicante en la demarcación de este Registro, a favor de doña Adela F. H. en pleno dominio sobre la mitad indivisa de la citada participación por pago de gananciales, y en cuanto a la mitad indivisa restante de la citada participación, a favor de la misma señora, en usufructo vitalicio, y en nuda propiedad, por iguales partes indivisas, a favor de Doña María Jesús y Don Luis Fernando T. F. por: Hechos: El causante y su esposa sobre esta 1/3 parte indivisa de la finca, sólo tenían la nuda propiedad. Deberá inmatricularse el usufructo vitalicio de esa 1/3 parte indivisa de la finca; y previa inscripción de la extinción del usufructo hacerse como se hacen las adjudicaciones de la mitad en pleno dominio en pago de gananciales y la otra mitad indivisa, siempre en cuanto a una tercera parte indivisa, adjudicada como se hace en usufructo vitalicio a favor de la viuda y en nuda propiedad a favor de los hijos. Fundamentos de derecho: Principio del Tracto Sucesivo y Artículo 20 párrafo 1º de la Ley Hipotecaria. No se torna anotación preventiva por no haber sido solicitada, conforme al Art. 65 de la Ley Hipotecaria. Puede interponerse recurso gubernativo y, contra su resolución, puede recurrirse en el orden jurisdiccional civil, en la forma y plazo que establecen los Arts. 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, o solicitar calificación alternativa, conforme al R.D. 1039/2003 de 1 de Agosto y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de Agosto de 2003. CEBREROS, 22 de junio de 2004.—La Registradora, María Belén Martínez Gutiérrez.

### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que se suspende la inscripción en cuanto a 1/3 parte indivisa en nuda propiedad de determinada finca que se incluye en el inventario de los bienes hereditarios. En el inventario figura esa participación indivisa en nuda propiedad, que es de lo que eran titulares los causantes, pues el usufructo pertenece y sigue perteneciendo a otra persona. En la escritura se adjudican: a) A la viuda, en pago de la mitad de gananciales «el pleno dominio de la mitad indivisa de los bienes inventariados». b) A la viuda en pago del legado ordenado en el testamento «el usufructo de la herencia». c) A los hijos y herederos, por iguales partes indivisas, «la nuda propiedad de la herencia», que está integrada por la mitad indivisa de los bienes inventariados. El defecto apuntado por la Registradora se base en un excesivo conceptualismo, pues parte de la necesidad de diferenciar siempre los conceptos «pleno dominio», «nuda propiedad» y «usufructo». Que dado que los causantes eran titulares sólo de la nuda propiedad de algo, sólo podía incluirse ese algo en el inventario en nuda propiedad. Al adjudicarse los bienes, se hacen las adjudicaciones todas de la misma manera, hablándose de pleno dominio, usufructo y nuda propiedad con referencia al caudal hereditario en su conjunto. Que es cierto que puede llamar la atención que se atribuya el «pleno dominio» de la nuda propiedad o «el usufructo» de la nuda propiedad. Que lo que se quiere indicar es que dicha participación indivisa que el causante y su esposa tienen sólo en nuda propiedad queda atribuida de la misma manera que los demás bienes, de modo que a la extinción del usufructo (por muerte del usufructuario o por otra causa) el pleno dominio ya consolidado, pasará a los adjudicatarios en la forma dicha en la escritura. Que hacer las adjudicaciones de la manera exacta que pretende la Registradora significaría «tener que esperar» a la muerte del usufructuario cosa evidentemente inadecuada, para poder adjudicar la herencia del causante. Que hay que entender que si una persona lega a otra el usufructo de una finca en la que sólo tiene la nuda propiedad, está haciendo una donación precisamente del usufructo para cuando se consolide con la nuda propiedad, ya que forzosamente ha de venir a «unirse» a la nuda propiedad, ello por el principio de «elasticidad» de la propiedad. Que al decirse que se adjudica «en pleno dominio» lo que está en nuda propiedad se están adjudicando todos los derechos del nudo propietario, entre ellos el de adquirir y consolidar el usufructo. Que no es admisible que si diga que para realizar las adjudicaciones de una herencia es necesario esperar, si alguna finca la tenía el causante sólo en nuda propiedad por pertenecer el usufructo a otra persona, a que fallezca el usufructuario o renuncie a su derecho o se produzca alguna otra causa de extinción del usufructo.

### IV

La Registradora de la Propiedad informó: I. Que la cuestión que se suscita en el presente recurso es la siguiente: Si sobre la tercera parte indivisa inscrita exclusivamente en nuda propiedad a favor del causante,

pueden hacerse por los herederos del mismo adjudicaciones en: pleno dominio de esa nuda propiedad; nuda propiedad de esa nuda propiedad. II. La cuestión tiene importancia, porque el recurrente en su escrito reconoce que el usufructo de esa tercera parte indivisa pertenece a otra persona distinta del causante y de los herederos. III.- Que el recurrente pretende que el Registro ampare a través de la publicidad formal una «nueva» forma de titularidad real del «expectante» sin que la misma venga especificada en la propia escritura. Que si se querían hacer adjudicaciones globales del haber hereditario, se pueden realizar sólo de lo que el causante tenía, y éste en cuanto a la tercera parte indivisa objeto de la calificación negativa, sólo tenía la nuda propiedad. Que hay que tener en cuenta lo que proclama el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Que ni siquiera el Notario autorizante indicó en la escritura calificada que dichas adjudicaciones en cuanto a la tercera parte indivisa que en nuda propiedad tenía el causante, se realizaban en forma expectante, hasta que se consolidasen con el usufructo, momento en el cual se verificarían las adjudicaciones de la forma indicada en el título. Que en derecho no cabe el principio de elasticidad de la propiedad que alega el recurrente. La publicidad final del Registro ampara y protege titularidades reales claves, no cabe amparar y publicar eventuales titularidades expectantes, sin que de forma expresa así se diga. Que, de otro modo, se crearían aparentes titularidades, que lo único que provocaría es confusión seria y apariencia de derechos pendientes de una hecho condicional como es la extinción del usufructo por cualquiera de las causas que la Ley establece.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 468, 469, 1284 y 1285 del Código Civil y 2 y 20 de la Ley Hipotecaria, así como la Resolución de esta Dirección General de 12 de septiembre de 2001.

1. Como consecuencia del fallecimiento del titular registral, se presenta en el Registro escritura de liquidación de sociedad de gananciales y partición de herencia. Se inventarían diversas fincas inscritas en pleno dominio y, junto a ellas, dos tercios en pleno dominio y un tercio en nuda propiedad de otra finca. En la disolución de la sociedad conyugal se adjudica a la viuda «el pleno dominio de la mitad indivisa de los bienes descritos» y a la herencia del difunto «la restante mitad indivisa de dichos bienes en pleno dominio». Y la herencia del difunto se adjudica en la siguiente forma: a la viuda «el usufructo vitalicio de la herencia», y a los hijos por iguales partes, la nuda propiedad.

Respecto de la finca inventariada parte en pleno dominio y parte en nuda propiedad, se inscribe la parte que consta inventariada en pleno dominio, pero, respecto de la que se halla inscrita en nuda propiedad, la Registradora suspende la inscripción por entender que es necesaria la previa inscripción de la extinción del usufructo. El Notario recurre.

2. El recurso ha de ser estimado. Aunque desde un punto de vista conceptual, la Registradora tiene razón al decir que no puede inscribir el usufructo que está inscrito a favor de una persona distinta a las que otorgan el título inscribible, es lo cierto que el Registrador debe aplicar a tal documento las reglas pertinentes que en el Código Civil regulan la interpretación de los contratos, y, en este sentido no cabe duda de que, cuando se adjudica el usufructo de una finca que se tiene sólo en nuda propiedad, inventariándose solamente tal nuda propiedad, lo que se está adjudicando es un usufructo distinto, que nacerá cuando se extinga el actual, es decir, cuando se consolide en la nuda propiedad el usufructo actualmente existente a favor de un tercero; por ello, el actual usufructo no se ve afectado en absoluto, ni, por ello, existe una contravención del principio de tracto sucesivo. Lo contrario supondría, injustificadamente, demorar la inscripción del usufructo que ahora se adjudica, hasta el momento en que se produzca la expresada consolidación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de noviembre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Cebreros.